

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度重訴字第98號

原告 張妙惠

訴訟代理人 李淵源律師

被告 德成食品罐頭股份有限公司

法定代理人 陳佩秀

訴訟代理人 李進建律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○市○○○段000地號土地上如附圖所示編號A部分面積863.57平方公尺、編號B部分面積14平方公尺、編號C部分面積93.53平方公尺及編號D部分面積1.86平方公尺等地上物拆除，並將各該部分之土地交還原告。

被告應將坐落彰化縣○○市○○○段00000地號土地上如附圖所示編號E部分面積156.16平方公尺、編號F部分面積20.20平方公尺、編號G部分面積235.44平方公尺、編號H部分面積291.91平方公尺、編號I部分面積13.31平方公尺、編號J部分面積12.70平方公尺及編號K部分面積26.63平方公尺等地上物拆除，並將各該部分之土地交還原告及其他共有人。

被告應將坐落彰化縣○○市○○○段00000地號土地上如附圖所示編號ab連線之圍牆拆除。

被告應將坐落彰化縣○○市○○○段00000地號土地上如附圖所示編號L部分面積279.68平方公尺及編號M部分面積1.75平方公尺等地上物拆除，並將各該部分之土地交還原告。

事實及理由

壹、原告主張：緣坐落彰化縣○○市○○○段000○○00000地號土地為原告所有，坐落彰化縣○○市○○○段00000地號土地為原告與其他共有人共有（下合稱系爭土地，個別土地則逕

以地號稱之）。系爭土地雖係原所有權人即被告公司負責人之夫張振峰與原告之母張邱摘同意貸與被告興建如附圖所示編號A至M之地上物（下稱系爭建物）使用。惟系爭建物之興建日期為民國60、63年間，且構造別分別為加強磚造及鋼鐵造，興建後即做為被告公司生產罐頭食品廠房之用。惟自80年起被告即未再生產罐頭並閒置迄今，故借用目的應已完畢。佐以系爭建物應屬固定資產耐用年數表第一類第一項房屋建築：號碼一〇一〇二、2. 加強磚造房屋，耐用年數為30年，顯已逾耐用年數甚多，且屋齡已逾54年，應認借貸關係已因借貸目的使用完畢而消滅，被告為無權占有系爭土地。爰依民法第767條、第821條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文所示。

貳、被告則以：如附圖所示編號A至M之地上物及圍牆均係經系爭土地之原所有權人即被告公司負責人之夫張振峰與原告之母張邱摘同意貸與使用，屬有權占有，原告基於繼承關係取得系爭土地，應受拘束。而如附圖編號A至D所示建物約80年間完成建築，如附圖編號E所示建物為60年3月1日完成建築，依固定資產耐用年數表及中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈之第四號公報及第一號估價作業通則，本件建物應屬固定資產耐用年數表第一類第一項房屋建築中號碼一〇一〇一、1. 鋼筋（骨）混凝土建造辦公用、商店用房屋，耐用年數應為50年，並可調整至65年，故未逾建物之耐用年限。又本件廠房有出租第三人，亦屬使用借貸之目的。另本件應類推適用民法第425條之1第1項規定，推定兩造間有租賃關係存在等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

參、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷第330至331頁，本院依判決格式調整文字）：

一、兩造不爭執事項：

（一）坐落彰化縣○○市○○○段000○00000地號土地為原告所有，坐落彰化縣○○市○○○段00000地號土地為原告與其他共有人共有。

01 (二)系爭土地前所有權人張邱摘將系爭土地貸與被告興建如附
02 圖(即彰化縣員林地政事務所114年6月6日員土測字第783
03 號複丈成果圖)所示編號A至M之地上物占用系爭土地。前
04 做為被告生產罐頭食品之廠房之用，被告目前未再生產罐
05 頭食品。

06 (三)坐落在569-5地號土地上如附圖所示編號E、F、G之地上物
07 為有辦保存登記之員林市○○○段000○000○號，於63年
08 間興建。另如附圖所示編號D、J、L之地上物約於63年間
09 興建。如附圖所示編號A、B、C、I之地上物約於68年間興
10 建。附圖所示編號H之雨遮約於72年興建。

11 二、本件爭點：

12 被告是否為有權占有，即依借貸之目的是否已使用完畢？

13 肆、本院之判斷：

14 一、上開兩造不爭執事項，既為兩造所不爭執，且有地籍圖謄
15 本、土地登記第一類謄本、建物登記第二類謄本、現場彩色
16 照片、農業部林業及自然保育署航測及遙測分署航空照片等
17 件在卷可稽（見本院卷第15至25、59至61、109至112、207
18 至212頁），堪信屬實。

19 二、被告依借貸之目的應已使用完畢：

20 (一)按使用借貸契約未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時
21 返還之；但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸
22 與人亦得為返還之請求，為民法第470條第1項中、後段所明
23 定。而於借地建屋未定有期限之情形，法院應斟酌房屋之種
24 類、品質及經過時期並一切情形，以定其使用土地是否已完
25 畢，不能一概認為必須俟房屋毀壞至不堪使用，始得謂依借
26 貸目的已使用完畢（最高法院94年度台上字第1717號判決見
27 解可資參照）。

28 (二)經查，系爭土地為原所有權人即被告公司前董事長、總經理
29 張邱摘同意貸與被告公司興建廠房使用，而由原告繼受該借
30 貸關係，此為兩造所不爭執（見本院卷第43、113、243
31 頁），故其借貸之目的顯為供被告公司營運使用。而被告公

01 司於80年間即未再生產罐頭、且未再經營，亦為兩造所不爭
02 執（見本院卷第243頁），足認被告公司早已依借貸目的使
03 用完畢。被告雖又辯稱：工廠興建之使用目的不單純生產罐
04 頭，亦有做其他商業使用，如部分建物有經出租云云（見本
05 院卷第243頁）。惟被告公司既係罐頭公司，所營事業為罐
06 頭之加工及零售，有股份有限公司變更登記表1份在卷可查
07 （見本院卷第51至53頁）。被告亦自承系爭土地係貸與被告
08 公司「興建廠房」使用，依一般常情，難認張邱摘貸與被告
09 公司興建廠房之目的包含將其廠房出租予他人使用，被告對
10 此並未舉證以實其說。又縱包含此目的，出租廠房之租賃契
11 約亦均屆期，出租之建物均已清空、租客亦均已搬遷，此有
12 現場照片在卷可查（見本院卷第309頁），並為兩造所不爭
13 執（見本院卷第330頁），亦堪認依借貸之目的已經使用完
14 畢。被告公司雖又稱訴外人元懋工業社之租賃契約雖於114
15 年11月30日屆至，然口頭上約定承租至115年9月底等語（見
16 本院卷第315頁），然其未舉證以實其說，並非可採。是可
17 認兩造間使用借貸關係因目的使用完畢而消滅，被告公司占
18 用系爭土地自無合法權源，原告請求被告公司拆除系爭建物
19 返還系爭土地，自屬有據。

20 三、被告公司雖主張：本件應有類推適用民法第425條之1第1項
21 之適用云云。然本件系爭土地及系爭建物自始即非同屬一人
22 所有，系爭地上物之所有權人則未曾變更，原告既係繼承張
23 邱摘之土地，本應繼受其與被告公司間之使用借貸關係，自
24 與民法第425條之1規定之情形不符，自無從類推適用。被告
25 公司上開所辯，自無可採。

26 伍、從而，原告依民法第767條、第821條之規定，請求判決如主
27 文所示，為有理由，應予准許。

28 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
02 民事第四庭 法 官 李 昕

03 以上正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須
05 按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併
06 繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
08 書記官 蔡宗豪

09 附圖：彰化縣員林地政事務所114年6月6日員土測字第783號複丈
10 成果圖